



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Den Ham PH Molenstraat 14a

Oktober 2017

Vastgesteld

Bestemmingsplan Den Ham PH Molenstraat 14a

Plannaam: Den Ham PH Molenstraat 14a
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201707BPDHPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	BODEMKWALITEIT	15
4.2	ECOLOGIE	15
4.3	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	17
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	19
5.1	INLEIDING	19
5.2	OPZET VAN DE REGELS	19
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	20
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
HOOFDSTUK 7	INSPRAAK, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN	23
7.1	VOOROVERLEG	23
7.2	INSPRAAK	23
7.3	ZIENSWIJZEN	23

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Molenstraat 14a, binnen de bebouwde kom van Den Ham, is een braakliggend terrein gelegen. Het betreft een bouwkvael welke op basis van het geldende bestemmingsplan 'Den Ham' is aangemerkt als nieuwbouwlocatie voor een vrijstaande woning.

Geconstateerd is dat het betreffende perceel abusievelijk niet van een bouwvlak is voorzien. Het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse is, ondanks de aanduiding 'nieuwbouwlocatie', niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch kader, waarmee de hiervoor genoemde omissie wordt hersteld en de vrijstaande woning gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat 14a te Den Ham in de gemeente Twenterand. In afbeelding 1.1 zijn topografische kaarten opgenomen waarin de ligging van het plangebied in de kern en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven. Met de rode omlijning is een indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. Opgemerkt wordt dat op de topografische kaart nog enkele gebouwen ingetekend staan, deze zijn echter reeds gesloopt.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Den Ham en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Den Ham PH Molenstraat 14a" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201707BPDHPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Den Ham". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand vastgesteld op 9 september 2009 en door de Gedeputeerde Staten van Overijssel (deels) goedgekeurd op 3 maart 2010. De onthouding van goedkeuring had overigens geen betrekking op de in dit bestemmingsplan besloten plangebied. Op basis van het bestemmingsplan 'Den Ham' heeft het plangebied de bestemming 'Karakteristieke woondoeleinden' en de aanduidingen 'nieuwbouwlocatie' en 'maximum aantal wooneenheden'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarop het plangebied indicatief met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

1.4.2 Beschrijving bestemming

Karakteristieke woondoeleinden

Functie

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor wonen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Bouw

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak te vermeerderen met het op de plankaart binnen de aanduiding 'nieuwbouwlocatie' aangegeven aantal woningen.

Daarnaast mag in beginsel de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 9,5 meter en de dakhelling niet minder en niet meer dan respectievelijk 35° en 55°. Naast hoofdgebouwen zijn binnen de woonbestemming onder voorwaarden ook ondergeschikte gebouwen toegestaan.

1.4.3 Strijdigheden

Het plangebied is voorzien van de juiste bestemming en aanduiding (nieuwbouwlocatie). Nieuwe woningen zijn echter uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Abusievelijk is aan het plangebied geen bouwvlak toegekend, waardoor het realiseren van een nieuwe woning niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders op basis waarvan binnen het plangebied een vrijstaande woning kan worden gebouwd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste (planologische) situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat 14a in de bebouwde kom van de kern Den Ham. In de directe omgeving van het plangebied vormen de Molenstraat en de Mageler Es de belangrijkste structuur-/landschappelijke dragers. De functionele structuur in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit wonen.

Het plangebied wordt begrensd door woonpercelen Molenstraat 14 en 16 aan respectievelijk de noord- en zuidzijde, infrastructuur (Molenstraat) aan de oostzijde en een kleinschalig bosje aan de westzijde. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen met daarin de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Het gehele perceel, plangebied plus omliggende gronden, heeft een oppervlakte van circa 1.169 m². De voorheen aanwezige bebouwing is reeds gesloopt en het perceel is sindsdien braakliggend. In afbeelding 2.2 is een foto van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.2 Foto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Funda)

2.2 Gewenste (planologische) situatie

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Den Ham' was het voornemen om ter plaatse van het plangebied een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. In het bestemmingsplan is dit planologisch geregeld middels het opnemen van de aanduiding 'nieuwbouwlocatie'. Abusievelijk is echter het perceel niet voorzien van een bouwvlak. Op basis van de bouwregels moeten nieuwe woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Gelet op het feit dat deze ontbreekt is het realiseren van een nieuwe woning ter plaatse van het plangebied niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in herstel van deze omissie en maakt het realiseren van een woning ter plaatse mogelijk. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de planverbeelding opgenomen.



Afbeelding 2.3: Uitsnede planverbeelding

Voor het overige zijn de maatvoeringseisen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Wel zijn daar waar nodig technische aanpassingen verricht, ten einde te voldoen aan de laatste wet- en regelgeving ten aanzien van bestemmingsplannen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moeten de drie treden achter elkaar worden doorlopen.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Gelet op de aard van dit bestemmingsplan, het herstellen van een omissie teneinde een reeds voorziene woning mogelijk te maken, wordt gesteld dat dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ wordt opgemerkt dat sprake is van het herstellen van een omissie waardoor een reeds voorziene woning gerealiseerd kan worden. Er zijn in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken

Het plangebied is reeds aangemerkt als nieuwbouwlocatie voor een vrijstaande woning met bijgebouw. In het bestemmingsplan ‘Den Ham’ is getracht dit planologisch te regelen, echter is hierbij abusievelijk geen bouwvlak op het perceel gelegd. Dit bestemmingsplan voorziet in herstel van deze omissie. Voor het overige zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. De woning zal hiermee goed opgaan in de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Nadere toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de ‘Visie op Wonen 2015-2025’ en de ‘Welstandsnota 2012’ van belang.

3.3.1 Visie op Wonen 2015 – 2025

3.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft in 2010 de Woonvisie 2009+ van de gemeente Twenterand vastgesteld. Sindsdien is er veel veranderd, zowel op de woningmarkt als in het (landelijke) beleid waarbinnen de gemeente samen met de andere partijen op de woningmarkt opereren.

De gemeente heeft hiertoe een actuele visie op wonen opgesteld zodat de gemeente de regie kan voeren op het terrein van de huisvesting. In deze ‘Visie op Wonen 2015-2025’ wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan 'Visie op Wonen 2015 -2025'

Dit bestemmingsplan voorziet in het opnemen van een bouwvlak ter plaatse van het plangebied teneinde de reeds voorziene vrijstaande woning te kunnen realiseren. Van een toevoeging van een woning die getoetst dient te worden aan de woningbouwprogrammering van Den Ham is geen sprake. Het realiseren van een woning ter plaatse is vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt passend in de omgeving (woongebied). Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.2 Welstandsnota Twenterand

3.3.2.1 Algemeen

De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven.

Op basis van de gebiedsindeling ligt het plangebied in deelgebied "Magelaresch", zoals weergegeven in onderstaande afbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven met de blauwe stip.



Afbeelding 3.1 Gebiedsindeling Den Ham (Bron: gemeente Twenterand)

3.3.2.2 Magelaresch

De Magelaresch is een beeldbepalend element van Den Ham. De markante ruimtelijke verschijning alsmede de ontstaansgeschiedenis geven de es betekenis. Met het behoud van ruime doorzichten vanaf de omliggende wegen en het creëren van nieuwe doorkijkjes wordt de visuele aanwezigheid van de es gewaarborgd en versterkt. De oriëntatie en hoogte van de aangrenzende bebouwing spelen daarbij een belangrijke rol. Een

haakse oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen op de weg is essentieel. De bebouwing rond de es heeft nu één laag plus een kap. In de toekomst mag de bebouwing met maximaal één laag worden uitgebreid. Een dergelijke verhoging concurreert niet met de hoogte van de es. Uitbreidingen in de hoogte heeft als voordeel dat het aanbouwen en uitbouwen, die vaak een rommelig beeld oplevert, beperkt wordt. De erfinrichting draagt bij aan de doorzichten naar de es. De erfafscheidingen die parallel aan de weg liggen dienen laag te zijn.

Welstandscriteria

- De situering en opbouw geven de bebouwing een relatie met de es
- Op de kavel is ruimte voor doorzichten naar de es
- De bebouwing heeft een oriëntatie haaks op de weg
- De bebouwing heeft een kap
- De bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Erfinrichting

- Eventuele erfafscheidingen parallel aan de weg zijn laag

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota Twenterand'

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan aanwezig. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal het ontwerp worden getoetst aan de welstandscriteria.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden normaliter de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, waterhuishouding en verkeer & parkeren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het herstellen van een omissie, in de zin dat ter plaatse van het plangebied een bouwvlak wordt opgenomen. In het bestemmingsplan 'Den Ham' is het toestaan van een nieuwe woning ter plaatse van het plangebied reeds beoordeeld aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten en is de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond. In dit geval kunnen de volgende aspecten achterwege blijven; geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, waterhuishouding en verkeer & parkeren. Dit vanwege het feit dat:

- de woning niet dichterbij de Molenstraat komt te liggen en deze weg een relatief lage verkeersintensiteit kent (geluid);
- er geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en van een toename van verkeersbewegingen geen sprake is (luchtkwaliteit);
- er geen sprake is van een toevoeging van een kwetsbaar project en in de omgeving geen van belangzijnde leidingen/inrichtingen aanwezig zijn (externe veiligheid);
- de woning zelf geen milieubelastende functie betreft en de woning niet dichterbij omliggende milieubelastende functies komt te liggen (milieuzonering);
- de woning zelf geen geurveroorzakende functie betreft en de woning niet op kortere afstand tot agrarische bedrijven komt te liggen (geur);
- er planologisch gezien geen sprake is van een toename van bebouwing of verharding, waardoor compensatie of het treffen van maatregelen tegen wateroverlast noodzakelijk is (waterhuishouding);
- er geen toevoeging van woningen of andere verkeersaantrekkende functies plaatsvindt (verkeer en parkeren).

De aspecten bodem, ecologie en archeologie & cultuurhistorie zijn in voorliggend geval wel van belang. Hierna wordt op de betreffende aspecten nader ingegaan.

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.1.2 Situatie plangebied en conclusie

Het perceel is gelet op het voormalig gebruik (wonen) in beginsel aan te merken als 'onverdachte locatie'. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zal een verkennend bodemonderzoek worden bijgevoegd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland

(NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

4.2.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van circa 1,2 kilometer. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.2.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,2 kilometer ten noorden en noordwesten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van het NNN.

4.2.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De locatie van de beoogde nieuwbouw bestaat uit een braakliggend perceel. Het perceel wordt gemaaid, waardoor flora geen kans krijgt zich te ontwikkelen. Het plan voorziet niet in het slopen van gebouwen, kappen van bomen, verwijderen van opgaand groen of dempen van watergangen. Gelet op de terreingesteldheid en het intensief gebruik (maaien etc.) van de gronden zijn deze ongeschikt voor beschermde flora. Het uitvoeren van een (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.2.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.3 Archeologie & Cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

4.3.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.3.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is gekarteerd met deels een hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern en deels een middelhoge verwachting.

In gebieden met een hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern dient bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In gebieden met een middelhoge verwachting geldt een onderzoekspllicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m².

Op dit moment is nog niet exact bekend hoeveel m² bodemingrepen verricht zal worden. Gelet op de katering zal dit echter minder bedragen dan de gestelde oppervlaktegrenzen (100 m² en 2.500 m²). Daarnaast wordt

opgemerkt dat het plangebied voorheen bebouwd was en de gronden ter plaatse dan ook al geroerd zijn in het verleden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt in voorliggend geval niet noodzakelijk geacht.

4.3.2 Cultuurhistorie

4.3.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.3.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Het plan brengt geen beperkingen (bijv. ontnemen zichtlijn) met zich mee ten opzichte van omliggende cultuurhistorische waardevolle gebouwen.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering van een ondergeschikt gebouw.

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 5.3 wordt de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn regels opgenomen betreffende het parkeren en laden/lossen. Deze regels zijn opgenomen om het betreffende plangebied van genoeg ruimte voor parkeergelegenheid en laden/lossen te voorzien.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen – Karakteristiek (artikel 3)

Bestemmingskeuze

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Den Ham' hebben de gronden de bestemming 'Karakteristieke woondoeleinden'. Gelet op het gewenste gebruik (wonen) is deze bestemming gehandhaafd. Uitsluitend voorziet dit bestemmingsplan in het opnemen van een bouwvlak, zodat ter plaatse een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden.

Gebruiks- en bouw mogelijkheden

De voor 'Wonen – Karakteristiek' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdbouw begrepen. Tevens zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

De hoofdbouw is opgenomen in een bouwvlak, waarbij het aantal toegestane woningen niet meer mag bedragen dan 1. Tevens zijn conform de gemeentelijke standaard bepalingen opgenomen ten aanzien van goot- en bouwhoogte en de dakhelling. Verder maken de bouwregels onderscheid in ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Via afwijkingsbevoegdheden kent het plan een zekere flexibiliteit.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval is de gemeente initiatiefnemer van het bestemmingsplan. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 INSpraak, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

Gelet op de omvang en aard van dit bestemmingsplan, herstellen van een omissie, wordt vooroverleg met het Rijk, de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen niet noodzakelijk geacht.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de aard van dit bestemmingsplan is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp-bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.